

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 г.**

*Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация*

### **I. Обща информация за Дружеството.**

Наименованието на дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (Дружеството) (с еквивалент на изписване на латиница BPD Industrial Real Estate Fund REIT (Real Estate Investment Trust). Имало е едно изменение в наименованието от учредяването до текущия момент, като предишното наименование е било „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, а промяната се е осъществила на 03.06.2018 г.

Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, тел.: +359 (0)2 8681374, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com). Дружеството е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с единен идентификационен код (ЕИК) 203645531. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

Основната дейност на Дружеството е инвестиране на средства, набрани чрез емитирането на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством закупуване на право на собственост и други вещни права върху тях, и извършване на реновации, с цел препродажба, предоставяне за управление или отдаване под наем. По Устав Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа или стойността на недвижимите имоти, но при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство, като Емитентът се е фокусирал върху индустриалния сегмент на българския пазар. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда,

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Капиталът на дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 лв.

Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 97.69% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

Дружеството е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е 28R.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на дружеството се състои от трима членове, който през отчетния период е в състав:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – Прокурист и изпълнителен член на съвета на директорите
- Бойко Христов Бойков – независим член на съвета на директорите

**Банка депозитар** на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

**Информация за обслужващото дейността на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ дружество:**

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на Съвета на директорите и на обслужващото дружество, промяна на профила на недвижимите имоти, в които АДСИЦ ще инвестира занапред, а именно – главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД за дружество, което да поеме функциите на обслужващо дружество след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като обслужващо дружество с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2., ЕИК 175102073. Капиталът на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД („БПД 2“) е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Единоличен собственик на капитала на „БПД 2“ е „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджукков.

Предметът на дейност на „БПД 2“ включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство, управление на недвижими собствениности и на проекти, свързани с недвижими собствениности, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външно търговска дейност, мениджърски и консултантски услуги, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна и информационна дейност, операции по реекспорт, транспортни и спедиторски услуги в страната и чужбина, търговия, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИИ**

„БПД 2“ наред с всички останали дружества в България от групата на БПД е част от международна компания - групата Тависток - частна инвестиционна компания, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години.

От 2006 г. „БПД 2“ притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на „БПД 2“, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 100-115 клиента средно-месечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (края на 2018 г.). До момента „БПД 2“ извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. „БПД 2“ намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. „БПД 2“ води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. „БПД 2“ е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за фасилити мениджмънт, а именно:

- Управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;
- Системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/ превантивна и реактивна/ аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;
- Отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие със приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

- Отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и застраховки „Гражданска отговорност“;
- Участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- Участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- Финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- Оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

Съгласно сключения на 03.07.2018 г. Договор между Дружеството и „БПД 2“ предметът на договора за обслужване на дейността включва:

*„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2“ ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:*

- 1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;*
- 3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;*
- 4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;*

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД/ОД

5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:

7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;

7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;

7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;

7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

10. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да изготвя кредитни обосновки за инвестиционни кредити, да прави

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

*консултации относно избор на банка-заемодател и да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем;*

*11. да води и съхранява кореспонденцията на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ във връзка с горните дейности;*

*12. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти.*

*13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и управлението на притежаваните от него имоти.*

Към края на отчетния период Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ ЕООД“, със седалище по регистрация в гр. Баня, Софийска област, ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова, за изготвянето на пазарна оценка на имот в гр. Бургас, който ще бъде придобит от Дружеството в началото на 2019 г.

Съгласно изискването на чл. 43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg). Изискуемата информация се представя на КФН чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: [www.bpdreit.bg](http://www.bpdreit.bg)

Като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. В частност дружеството ще придобива недвижими имоти с парични средства, които набира срещу

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

издаване на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

### II. Портфейл на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Към края на отчетния период Дружеството е предприело действия по свикването на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА), което да издаде одобрение по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК относно придобиването от страна на АДСИЦ на недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД, със следните параметри: урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III. ИОСА е насрочено за 15.01.2019 г. Пълната информация относно описваната сделка за покупко-продажба е представена в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, който е част от писмените материали по чл. 223 от Търговския закон, които са неразделна част от поканата за свикване на ИОСА, разпространени публично в законоустановения срок от 30 дни преди откриването на събранието на КФН, БФБ, обществеността и на сайта на дружеството.

### III. Корпоративни събития през отчетната 2018 г.

На 02.01.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА, проведено на 29.12.2017 г.

На 30.01.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На 27.02.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл.4 от Закона срещу финансови злоупотреби с финансови инструменти, за това, че на 27.02.2018 г. в дружеството е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Тармо Силд в качеството си на член на СД на Арко Фонд за недвижими Имоти ЕАДСИЦ, лице с достъп до вътрешна информация, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключени от името и за сметка на тясно свързаното с него лице Арко Вара сделка, а именно; продажба на 650 000 броя акции с право на глас от капитала на Арко Фонд за недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Датата на сделката е 23.02.2018 г., а датата на сетълмент



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

-27.02.2018 г., като са осъществени две сделки: първа сделка за продажба на 170 000 броя акции при цена на една акция - 1,10 лв и втора сделка за продажба на 480 000 лв при цена на една акция - 1,00 лв или обща стойност на сделките 651 700 лв.

На 27.02.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление 1486 ЗППЦК за това, че:

1. На 27.02.2018 г. на основание чл.145, ал.1 от ЗППЦК Българиън Пропърти Девелъпмънтс ООД е уведомило Дружеството относно извършена покупка на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната Българиън Пропърти Девелъпмънтс ООД притежава пряко 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ и не притежава акции чрез свързани лица.

2. На 27.02.2018 г. на основание чл.145, ал.1 от ЗППЦК Арко Вара е уведомило Дружеството относно продажба на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната Арко Вара не притежава пряко или чрез свързани лица акции с право на глас или проценти от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ.

На 08.03.2018 г. Дружеството е уведомило КФН, БФБ и обществеността за това, че Съветът на директорите на Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ на свое заседание от 07.03.2018 г. е приел решение за назначаване на прокурист на дружеството, а именно: Илиян Лозанов Йорданов.

На 14.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно заседание на общо събрание на акционерите на дружеството на 18.04.2018 г.

На 15.03.2018 г. Дружеството е уведомило КФН, БФБ и обществеността относно вписване в Търговския регистър на прокурист Илиян Лозанов Йорданов, който представлява дружеството самостоятелно.

На 16.03.2018 г. Дружеството е уведимило КФН, БФБ и обществеността за това, поради невъзможност на обявяване на поканата за свиканото на 18.04.2018 г. Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, че свиканото на 18.04.2018 г. Общо събрание няма да бъде проведено. Новата дата на Общото събрание, която планира Съветът на директорите е 27.04.2018 г.

На 21.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за ИОСА, насрочено за 27.04.2018 г. в 15.00 часа, в седалището и адреса на управление на дружеството.

На 30.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.

На 04.04.2018 г. Дружеството е уведимило КФН, БФБ и обществеността за това, че считано от 02.04.2018 г. е прекратен трудовият договор на г-н Йордан Лумбев като директор за връзки с инвеститорите на Дружеството и на негово място на 03.04.2018 г. е назначен г-н Веселин Илков.

На 23.04.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първо тримесечие на 2018 г.

На 27.04.2018 г. Дружеството е уведимило КФН, БФБ и обществеността за приетите на проведеното на 27.04.2018 г. заседание на ОСА важни решения:

1. ОСА прие решение за промяна в наименованието на дружеството на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, което ще се изписва на латиница по следния начин - „BPD Industrial Real Estate Fund REIT.“
2. ОСА освободи като членове на СД Тармо Силд, Хилър-Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и избра на тяхно място Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков - независим член на СД на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
3. ОСА прие решение относно възнаграденията на членовете на СД.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

4. ОСА прие решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от КФН и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ ще бъде „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев №137, бл. 1, ет. 2.
5. ОСА прие решение за промяна в адреса на управление на дружеството от седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Черковна“ 38, партер на гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2.
6. ОСА прие решение за промяна в Устава на дружеството след получаване на съответното разрешение на КФН.
7. ОСА прие годишния доклад на СД за дейността на дружеството през 2017 г.
8. ОСА прие одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г. и одиторския доклад.
9. ОСА прие доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на дружеството за 2017 г.
10. ОСА освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2017 г.
11. ОСА прие представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.
12. ОСА прие годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2017 г.
13. ОСА прие решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2018 г.
14. ОСА прие промени в Политиката за възнагражденията на членовете на СД.
15. ОСА избра нов одитен комитет на дружеството в следния състав: Анелия Петкова — Тумбева, Илиян Йорданов и Бойко Бойков и определи мандата и възнаграждението на членовете му.
16. ОСА прие статут на одитния комитет на дружеството.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

17. ОСА прие решение дивидент за 2017 г. да не бъде разпределян, предвид факта, че не са налице условията по чл. 10 от ЗДСИЦ за това.

На 30.04.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведеното на 27.04.2018 г. ИОСА, протокол на мандатната комисия и списък на акционерите.

На 04.06.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомления за промени в наименование и съдебна регистрация, в системата на управление и директора за връзки с инвеститорите, със следното съдържание:

1. Считано от 01.06.2018 г. е прекратен трудовият договор на г-н Веселин Илков като директор за връзки с инвеститорите на дружеството и на негово място на 01.06.2018 г. е назначена г-жа Деница Маркова. Контактите към новия директор за връзки с инвеститорите са: електронна поща [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com).
2. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в наименованието на дружеството на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (изписване на латиница BPD Industrial Real Estate Fund)
3. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в адреса на управление на дружеството от гр. София, ул. Черковна 38А, партер на гр. София 1407, район р-н Лозенец, Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2
4. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в СД на дружеството: като членове на СД са заличени Тармо Силд, Цветослав Иванов Митев и Хилар-Пиитър Луитсалу и са вписани с нов петгодишен мандат Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.
5. Считано от 03.06.2018 г. дружеството се представлява от Павел Бандилов - Изпълнителен директор и Илиян Йорданов - прокурист, поотделно.
6. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър са обявени и промените в Устава на дружеството, приет на ОСА от 27.04.2018 г. и одобрен с решение на КФН № 522-ДСИЦ/22.05.2018 г. по реда на чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

На 12.07.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна в наименованието и съдебна регистрация, а именно: на 12.07.2018 г. с вписване № 20180712122418 в търговския регистър към Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието е отразена следната промяна по партидата на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ; от еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел в акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

На 26.07.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 30.06.2018 г.

На 15.08.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна на обслужващо дружество, на основание чл. 17 от Регламент № 596/2014, че на 14.08.2018 г. „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е получило Решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. на Комисията за финансов надзор, по силата на което на основание чл. 15, ал. 1, вр. с ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 13, ал. 1, т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор е издадено одобрение за замяната на „Арко Инвест“ ЕООД с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД ЕИК 175102073 като обслужващо дружество по отношение на дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

На 21.08.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014, на правно основание чл. 1126, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) относно увеличение на капитала на дружеството чрез първично публично предлагане на емисия варианти, а именно, че в изпълнение на изискванията на чл. 1126, ал. 1 от ЗППЦК и в установения в същата разпоредба срок, приложено е изпратен Протокол от заседание на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, проведено на 20.08.2018 г., на което са взети решения, допълващи решенията от заседание на СД, проведено на 22.06.2018 г., относно увеличение на капитала на дружеството чрез емитиране на емисия безналични свободнопрехвърляеми варианти. За инвестиционен посредник, който ще обслужва увеличението на капитала, е определено „Първа Финансова брокерска къща“ ЕООД.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

На 17.10.2018 г. Дружеството е оповестило, че на свое заседание от 16 октомври 2018 г. Комисията за финансов надзор е издала Решение № 964-Е/16.10.2018 г., с което е потвърдила проспекта за публично предлагане на емисия варианти, които ще бъдат издадени от Дружеството, гр. София.

На 23.10.2018 г. Дружеството на основание чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е уведомило инвеститорите относно началото на публично предлагане на 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти. Оповестено е, че подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най - малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, а пълният текст на съобщението е изпратен на информационната медия Инвестор.БГ, поставен е на разположение на сайта на емитента и на сайта на инвестиционния посредник.

На 29.10.2018 г. на КФН, БФБ и на обществеността е предоставен междинен финансов отчет за трето тримесечие на 2018 г.

На 09.11.2018 г. в изпълнение на изискванията на чл. 1126, ал. 12 от ЗППЦК и в установения в същата разпоредба срок Дружеството е уведомило КФН за резултатите от публично предлагане (подписката) на 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти на Дружеството, съгласно решения на Съвета на директорите от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г.

На 10.12.2018 г. Дружеството е представило на КФН, БФБ, на обществеността (Инвестор.БГ) и на сайта си поканата за свикване на общо събрание на акционерите на 15 януари 2019 г., ведно с писмените материали за дневния ред, на основание чл. 115, ал. 4 и чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.

На 12.12.2018 г. в изпълнение на изискванията на чл. 17 от Регламента относно пазарната злоупотреба Дружеството е уведомило КФН и обществеността за това, че на 12.12.2018 г. Дружеството получава Удостоверение от Патентното ведомство на Република България, че на 23.11.2018 г. в Държавния регистър на марките е вписано прехвърляне на правото върху търговска марка с № 103128. Вписването на прехвърлянето съгласно чл. 21, ал. 3 от Закона за марките и географските означения е

извършено по искане на публичното дружество с вх. № 70105434/02.11.2018 г. В резултат на това, понастоящем и Дружеството е съпритежател на търговската марка на „БПД“.

#### **IV. Рискове, пред които е изправено дружеството**

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, могат най-общо да бъдат разделени на системни (обща) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

##### **1. Системни рискове**

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

###### *1.1. Политически риск*

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г. Въпреки глобалната финансова криза (2008-2012), през изминалите две десетилетия България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен

неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Дружеството е уязвимо и за външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на страната.

### *1.2. Макроикономически риск*

По данни от бизнес анкетите на Националния статистическия институт през декември 2018 г. показателят на доверие в промишлеността се повишава с 0.8 пункта в сравнение с ноември 2018 година. През октомври 2018 г. календарно изгладеният индекс на промишленото производство нараства 1.6% спрямо съответния месец на 2017 година (предварителни данни). На годишна база ръст на промишленото производство, изчислен от календарно изгладените данни, е отчетен в преработващата промишленост - с 2.6%, а спад е регистриран в добивната промишленост - с 6.3%, и в производството и разпределението на електрическа и топлоенергия и газ - с 3.8%. Календарно изгладените данни на строителната продукция през октомври 2018 г. показват



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

увеличение с 1.8% в сравнение със същия месец на 2017 година. На годишна база нарастването на строителната продукция през октомври 2018 г., изчислено от календарно изгладени данни, се определя от положителния темп при гражданското/инженерното строителство, където увеличението е с 2.5%, а при сградното строителство - с 1.2%.

По предварителни данни произведеният брутен вътрешен продукт (БВП) през третото тримесечие на 2018 г. възлиза на 29 822 млн. лв. по текущи цени. На човек от населението се падат 4 236 лв. от стойностния обем на показателя. При среден за тримесечието валутен курс от 1.68233 лв. за 1 щатски долар БВП възлиза на 17 726 млн. долара и съответно на 2 518 долара на човек от населението. Преизчислена в евро, стойността на БВП възлиза на 15 248 млн. евро, като на човек от населението се падат 2 166 евро. Сезонно изгладените данни показват растеж от 3.1% на БВП през третото тримесечие на 2018 г. в сравнение със съответното тримесечие на предходната година и 0.7% спрямо второто тримесечие на 2018 година.

Макроикономическия риск се увеличава в глобален план се увеличава. Световната банка рязко снижи прогнозата си за ръста на икономиката на България за 2018 г. и за следващите няколко години. Според новия годишен доклад на банката Global Economic Prospects за 2018 г. икономиката на страната се е разширила с 3,3%, докато при предишните прогнози от лятото очакванията бяха за ръст от 3,8%. Перспективите са негативни и за в бъдеще. За настоящата година банката очаква ръст на икономиката от едва 3,1% при предишни прогнози за 3,6%. Според Световната банка забавящият се растеж в еврозоната е отслабил положителните търговски и финансови ефекти, които преди това са подкрепили активността в няколко страни в Европа и Централна Азия, включително България. Негативно влияние върху икономиката на страната са имали още забавящият се износ и недостигът на работна ръка. Перспективите не само пред България обаче изглеждат по-мрачни. Световната банка очаква глобалният икономически растеж да се е забавил леко до 3,0% през 2018 г. и да намалее с 0,1 пр.п. през тази година. За следващите две години очакванията са за растеж от 2,8%. За сравнение, в предишните си прогнози банката очакваше ръст от съответно 3,1%, 3,0% и 2,9% през 2018, 2019 и 2020 г. Според институцията международната търговия и производствената активност са се влошили, търговските напрежения остават силни, а

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

някои от големите развиващи се пазари преживяват значителен натиск върху финансовия пазар.

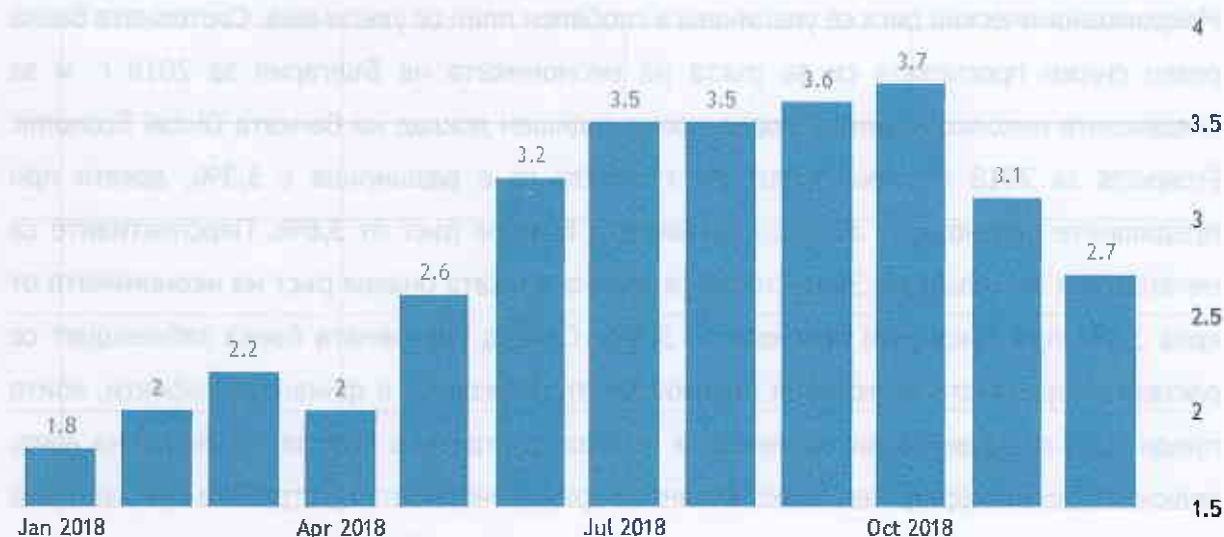
### 1.3. Инфлационен/дефлационен риск

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят, потреблението спада в следствие на което, съществува вероятност от спад на приходите и печалбите за фирмите.

Годишната инфлация в България през декември 2018 г. се е забавила до 2,7%, достигайки 7-месечно дъно, става ясно от последните данни на Националния статистически институт (НСИ).

Средногодишната инфлация от началото на 2018 г. до края ѝ спрямо периода януари-декември 2017 г. е 2,8%.

Що се отнася до инфлацията през декември 2018 г. спрямо предишния месец на 2018 г., то индексът на потребителските цени остава без промяна.



SOURCE: TRADE ECONOMICS.COM | NATIONAL STATISTICAL INSTITUTE, BULGARIA

През последния месец на 2018 г. най-голямо увеличение на цените на **месечна база** при стоките и услугите се наблюдава при развлеченията и културата - с 4,3%. След тях идват алкохолните напитки и тютюневите изделия с ръст на цените от 0,5%. Увеличение

се вижда и при съобщенията и ресторантите и хотелите (по 0,3%), а най-слабо е то при жилищата, водата, електроенергията, газа и други горива - с минималните 0,1%.

В същото време най-голям спад на цените през декември на месечна база отбелязва транспортът - с цели 2,7%. Секторът е следван от облеклата и обувките със спад на цените от 1,1%. Минимално понижение от 0,1% се наблюдават и при хранителните продукти и безалкохолните напитки, както и при образованието.

Без промяна са останали цените в здравеопазването и в жилищното обзавеждане, домакинските уреди и принадлежности и обичайното поддържане на дома.

Когато разглеждаме разликите в цените **на годишна база** през декември 2018 г., най-голям ръст отново отбелязват развлеченията и културата - от 2,3%, следвани от алкохолните напитки и тютюневите изделия с 0,5%. В същото време най-сериозен спад се вижда отново при транспорта - с 1,2%.

Цените в жилищното обзавеждане, домакинските уреди и принадлежности и обичайното поддържане на дома и тук остават без промяна.

#### *1.4. Валутен риск*

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Независимо, че България отговаря на формалните изисквания за членство, като пречка за присъединяването се сочи липсата на реална конвергенция на България към страните от Еврозоната, основно институционалните слабости и ниския жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Еврозоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към

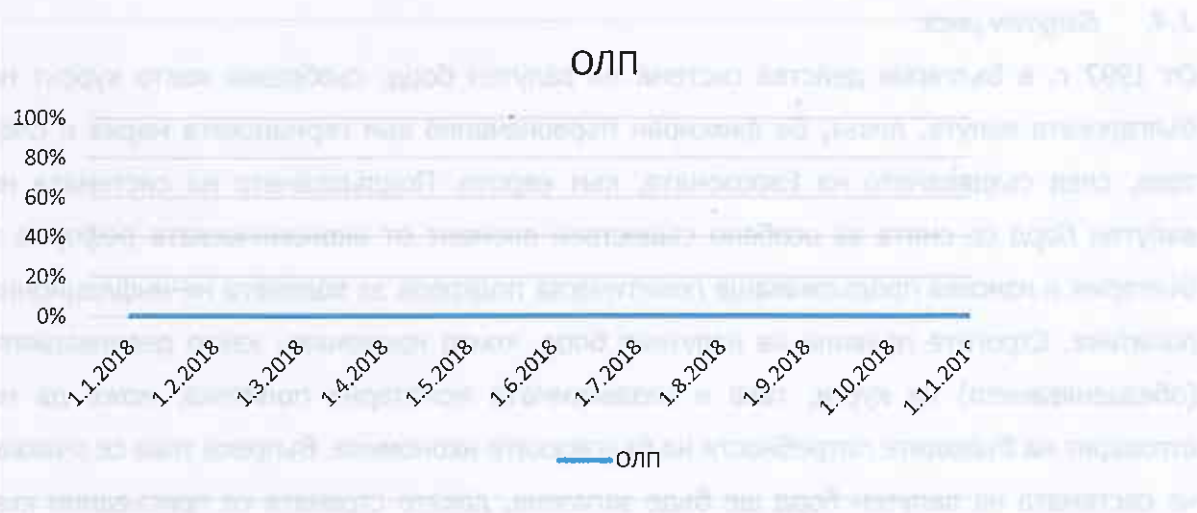
еврото) ще стане това. Вероятно валутният риск би се повишил при приемане на България в Еврозоната, но този процес преминава през присъединяване на страната в банковия съюз и минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което на кандидатстващата държава ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство. На този етап през 2019 г. това няма да се материализира.

Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но механизмите за пренасяне на ефекта от подобно събитие върху дейността на дружеството са прекалено индиректни, за да може да се говори за значимо влияние.

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

#### 1.5. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с евентуални негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. Основният лихвен процент за 01.01.2018 - 01.12.2018 е посочен на следващата графика:



Данните от лихвената статистика на БНБ показват, че годишният претеглен лихвен процент по салдата на кредитите за домакинства през 2018 г. е 6.1%. Цената на новоотпуснатите кредити – годишният претеглен лихвен процент по кредитите за домакинства спада на 6%, а по кредитите за нефинансови предприятия - 3.6%. От друга страна, лихвите по нови депозити на домакинствата спадат и са на ниво от 0.2%, а

лихвите по нови депозити на нефинансовите предприятия са 0.3% през 2018 г. Кредитите за домакинства нарастват от до 21 417 млн. лв., а кредитите за нефинансовите предприятия до 36 666 млн. лв. Депозитите на домакинствата са 49 817 млн. лв., а депозитите на нефинансовите предприятия достигат до 23 853 млн. лв.

Тези данни подчертават три тенденции:

(1) значително увеличение на спестяванията при масирано намаление на лихвените проценти по депозитите, (2) увеличение на кредита и (3) задлъжнялостта и значително намаление на лихвените проценти по кредитите.

Невъзможността на банките да прехвърлят нарастването на лихвите по пасивите към активите в балансите би намалила допълнително и без това свитият вече нетен лихвен марж. Досега банките успяваха частично да компенсират това чрез по-висок дял на приходите от такси и комисиони. Тази възможност обаче вече се изчерпва, а освен това на европейско ниво се налагат и регулаторни „тавани“ за размера на банковите такси и комисионни. Друг ограничителен фактор е повишената конкуренция в сферата на платежните услуги вследствие въвеждането на новата европейска директива за платежните услуги (т.нар. PSD2). Новият лихвен цикъл ще носи трансформация на лихвен риск в кредитен, влошаване на качеството на кредитите, необходимост от повече провизиране и оттам - по-ниска норма на печалба на банките. Поради потенциалните рискове БНБ взе решение за активиране на антицикличния капиталов буфер от 1 октомври 2019 г. Очакванията са в средата на 2019 г. новите проекти на бизнеса да се реализират при нови, по-високи лихви. Подобен сценарий очаква и потребителите, за които обслужването на заемите ще зависи от цената на парите. А увеличение в цената на капитала ще настъпи заради очакваните структурни промени в европейската, а оттам и в българската икономика. Замяната на „меката“ парична политика на Европейската централна банка ще рефлектира с по-високи лихви и по-труден достъп до кредит. Очаква се средствата, необходими за плащане на по-високите лихви, да бъдат за сметка на потребление и инвестиции в реалния сектор.

#### *1.6. Кредитен риск*

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата са сред

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и би вдигнало очакванията за доходност на инвеститорите, като потенциалният неблагоприятен ефект от това би бил, както оскъпяване на капиталовите ресурси на Дружеството, така и спад на стойността на инвестиции в акциите му, поради увеличаване на рисковата премия.

### *1.7. Неблагоприятни промени в данъчния режим*

През последните години данъчната уредба в България се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Международните пазари, търговската и финансова конюнктура, обаче, остават волатилни и изпълнени с предизвикателства, които биха могли да окажат силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. В тази връзка няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като и че тези промени няма да бъдат в по-малка или по-голяма степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

### *1.8. Рискове, свързани с българската правна система*

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

#### *1.9. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства*

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството ще се старее да застрахова имотите си по оптимален като цена-покритие начин и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

## **2. Рискове, специфични за Дружеството и за сектора, в който оперира**

### *2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти*

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху размера на разпределяните дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на врантите му.

### *Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл*

Секторът на Дружеството се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че резултатите му са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Емитента може да намалее, което би се отразило директно върху наемните нива и продажните цени, и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата му.

### *Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Предвид очакваната структурата на активите на Дружеството (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има ключов ефект върху печалбата на Емитента и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

### *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Дружеството може да реализира част от приходите си от продажба на придобити или построени от него имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дават основание да очакваме понижаване на цените на имотите в



краткосрочен план. Независимо от това, обаче, текущите цените в сектора са на рекордно високи нива, сравними с тези отпреди световната икономическа криза от 2007-2008г., което индикира, че в средносрочен и/или дългосрочен план тенденцията може да се обърне и пазарните цени могат да започнат да спадат.

#### *Намаление на равнището на наемите*

Очакваните приходи от наеми на недвижими имоти на Дружеството ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато увеличение би имало позитивен ефект и, при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност и внимателно следене на пазарните тенденции.

#### *Увеличаване на цените на строителството*

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали също може да се отрази

негативно на рентабилността на Дружеството. Към момента цените на строителството изглеждат стабилни в краткосрочен план. В дългосрочен план Дружеството ще се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждане на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите по отделните строително-монтажни дейности. Друга планирана мярка е формиране на по-големи по размер поръчки чрез групирането на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атрактивни цени при спазването на целевите критерии за качество.

#### *Повишение на застрахователните премии*

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно по-бързо покачващите се доходи и вътрешно потребление в страната, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкият размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

#### *Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти*

Дружеството ще инвестира средствата, които е набрало от публичното предлагане на варианти, в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради правни и фактически усложнения, свързани с упражняването на вариантите или прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност, обаче, доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск,

Дружеството ще извършва задълбочено проучване на запланиваните инвестиционни възможности, включително сравнителен анализ на риска и очакваната им доходност.

*Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество*

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо реструктуриране на портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване /изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

С цел безпроблемно посрещане на краткосрочни ликвидни нужди, Дружеството ще държи част от активите си в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидни затруднения.

*Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти*

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

*Свободни имоти и необходимост от преустройство*

Възможно е за дадени периоди от време, за част от недвижими имоти на Дружеството да липсват наематели, в които случаи то няма да получава доход от въпросните активи за периода. Освен това част от собствеността би могла да бъде преустроена, така че да отговаря на изискванията на конкретен наемател, което може впоследствие да затрудни отдаването ѝ на друг наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед на минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще наблюдава и анализира редовно състоянието на имотите си и срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

*Риск от повишена конкуренция*

Предвид предразполагащата макроикономическа обстановка и очакванията, че потреблението и реалните доходи на населението ще продължават да растат, търсенето на недвижими имоти също се очаква да се засили в краткосрочен план, което би стимулирало и допълнителен инвеститорския интерес. С ускоряване на ръста на пазара, обаче, конкуренцията за атрактивните инвестиционни алтернативи ще се засили, което може да доведе до допълнително повишаване на цените и респективно до намаляване на очакваната доходност и нивото на възвръщаемост за Дружеството.

*Рискове от непокрити загуби от застраховки*

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти според обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие, надвишаващи застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат по размера на инвестицията, като Дружеството може да остане задължено по евентуално изтеглени заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на въпросния имот.

## 2.2. Рискове, специфични за Дружеството

### *Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството*

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, генерирани финансова възвръщаемост. Същевременно, обаче, групата на БПД, част от която е и мажоритарният акционер „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, управлява активи на обща стойност над 75 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото

дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва въпросните дейности по управлението на недвижимите имоти.

#### *Напускане на ключови служители*

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност и ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

#### *Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество*

Съгласно закона Дружеството е задължено да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършването на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества би имало сериозен негативен ефект върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. С цел намаляване на този риск, Съветът на директорите на Дружеството ще анализира историята, опита, репутацията и ръководния им персонал преди влизане в договорни взаимоотношения с едно или няколко обслужващи дружества.

#### *Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните*

Възможно е, предвид специфичната групова структура, голяма част от сделките на Дружеството да бъдат със свързани лица и по различни причини те да бъдат сключени при условия, различаващи се от пазарните. Доколкото сделките със свързани лица при публичните дружества се подчиняват на особен разрешителен режим и значително по-високи от стандартните изисквания за разкриване на информация, вероятността за реализиране на този риск е по-скоро теоретична.

#### *Риск от промяна в акционерната структура*

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Предвид факта, че е публично търгувана компания, Дружеството е изложено на рискове, свързани с евентуална промяна на собствеността върху акциите от капитала му. Съществен дял от акциите на Дружеството може да бъде придобит от лица с различна визия и намерения относно развитието на компанията, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху финансовото ѝ състояние и/или резултатите ѝ.

### *Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия*

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

На Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

### **V. Пазари и продажби**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е извършвало сделки по предмета на дейност.

За 2018 г. Дружеството няма реализирани нетни приходи от продажби

### **VI. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите**

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

Към 31.12.2018 г. дружеството има 1 служител.

### **VII. Докладване на нефинансова информация**

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; „Български държавни железници“ ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството може да бъде направен извод, че за Дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

### **VIII. Резултати от дейността**

Към 31.12.2018 г. Дружеството регистрира отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 38 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2017 г. отрицателен финансов резултат преди облагане на стойност 11 хил. лева.



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

**Таблица № 1**

(в хил.лв)

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ                                    | 2016       |            | 2017       |            | 2018       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
|   | 1          | %          | 2          | %          | 3          |
| I. Основен капитал                                  | 650        | 0%         | 650        | 0%         | 650        |
| II. Резерви   | 0          | 0%         | 0          | 100%       | 276        |
| III. Финансов резултат                              |            |            |            |            |            |
| 1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:               |            |            |            |            |            |
| неразпределена печалба                              | 0          | 0%         | 0          | 0%         | 0          |
| непокрита загуба                                    | -24        | 117%       | -52        | 31%        | -68        |
| еднократен ефект от промени в счетоводната политика | 0          | 0%         | 0          | 0%         | 0          |
| 2. Текуща печалба                                   | 0          | 0%         | 0          | 0%         | 0          |
| 3. Текуща загуба                                    | -28        | -43%       | -16        | 138%       | -38        |
| Общо за група III:                                  | -52        | 31%        | -68        | 56%        | -106       |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>               | <b>598</b> | <b>-3%</b> | <b>582</b> | <b>41%</b> | <b>820</b> |

Към 31.12.2018 г. Дружеството регистрира отрицателен нетен финансов резултат в размер на 38 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2017 г. отрицателен нетен финансов резултат на стойност 16 хил. лева.

**Таблица № 2**

(в хил.лева)

|                                     | 2016 |      | 2017 |      | 2018 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                     | 1    | %    | 2    | %    | 3    |
| <b>ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b> | -51  | -25% | -38  | -11% | -34  |

За 2018 г. Дружеството отчита оперативна загуба на стойност 34 хил. лв., в сравнение с регистрираната за 2017 г. оперативна загуба на стойност 38 хил. лв.

| Година                       | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------------|------|------|------|
| Оперативен финансов резултат | -51  | -38  | -34  |
| Общ резултат                 | -52  | -68  | -106 |
| Общ капитал                  | 650  | 650  | 650  |
| Общ капитал + резерви        | 650  | 650  | 926  |

**Разходи за основна дейност по категории дейности**

**Таблица № 3**

(в хил.лв)

| РАЗХОДИ  | 2016      |             | 2017      |             | 2018      |
|--|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|  | 1         | %           | 2         | %           | 3         |
| А. Разходи за дейността  |           |             |           |             |           |
| І. Разходи по икономически елементи                              |           |             |           |             |           |
| 1. Разходи за материали  | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| 2. Разходи за външни услуги                                      | 39        | -28%        | 28        | -4%         | 27        |
| 3. Разходи за амортизации  | 0         | 100%        | 1         | 0%          | 1         |
| 4. Разходи за възнаграждения                                     | 12        | -33%        | 8         | -38%        | 5         |
| 5. Разходи за осигуровки   | 0         | 100%        | 1         | 0%          | 1         |
| 6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)        | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| 7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| 8. Други, в т.ч.:  | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| обезценка на активи  | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| провизии   | 0         | 0%          | 0         | 0%          | 0         |
| <b>Общо за група І:</b>  | <b>51</b> | <b>-25%</b> | <b>38</b> | <b>-11%</b> | <b>34</b> |

За 2018 г. Дружеството отчита разходи по икономически елементи в размер на 34 хил. лв., което представлява понижаване на разходите по икономически елементи с 10,52 % в сравнение със стойността им за 2017 г. в размер на 38 хил. лева.

**Финансови показатели**

**1. Ликвидност**

Способността на Дружеството да погасява дълговете си в срок е изразена чрез коефициентите по-долу.

| Таблица № 4                                    | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Коефициент на обща ликвидност                  | 60.40         | 10.98         | 819.00        |
| Коефициент на бърза ликвидност                 | 60.40         | 10.98         | 819.00        |
| Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност | 60.20         | 10.98         | 818.00        |
| Коефициент на абсолютна ликвидност             | 60.20         | 10.98         | 818.00        |

### Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 819 и повишава стойността си спрямо 2017 г., както и спрямо 2016 година. През 2018 г. спрямо 2017 г., текущите активи на дружеството се повишават с 28,57 %, а текущите пасиви намаляват с 98,27 %.

### Коефициент на бърза ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Стойността на коефициента на бърза ликвидност към 31.12.2018 г. е 819 и повишава стойността си спрямо предходните два финансови периода. През текущия финансов период и предходните две финансови години, наблюдаваме нулева стойност на материалните запаси.

### Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения. През 2018 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 818 и се повишава спрямо 2017 г. През периода има повишение на паричните средства от 28,41 % и намаление на текущите пасиви със 98,27 %.



## 2. Капиталови ресурси

### Показатели за задлъжнялост

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

| Таблица № 5                             | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Коефициент на дълга към активите        | 0.02          | 0.09          | 0.00          |
| Коефициент на финансова автономност     | 59.80         | 10.03         | 820.00        |
| Коефициент на краткосрочна задлъжнялост | 0.02          | 0.10          | 0.00          |

### Коефициент за финансова автономност

Показва какъв процент от общата сума на дълга е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2018 г. стойността на този показател е 820 и бележи повишение в сравнение с 2017 година. През 2018 г. спрямо 2017 г. собствения капитал на дружеството се увеличава с 40,89 %, а сумата на дълга на дружеството намалява със 98,27 %.

### Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0 и намалява спрямо стойността през 2017 година. През 2018 г. в сравнение с 2017 г., нетекущите пасиви са с нулеви стойности, а текущите пасиви намаляват с 98,27 %, като сумата на собствения капитал на дружеството се увеличава с 40,89 %

### Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2018 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,00. През 2018 г. спрямо 2017 г. сумата на дълга на Дружеството намалява с 98,27 %, а сумата на активите на дружеството нараства с 28,28 %.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД/СИЦ**

**ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ**

| Таблица № 6                              | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Рентабилност на Основния Капитал         | -0.043        | -0.025        | -0.058        |
| Рентабилност на Собствения Капитал (ROE) | -0.047        | -0.027        | -0.046        |
| Рентабилност на Активите (ROA)           | -0.046        | -0.025        | -0.046        |

**Рентабилност на Собствения капитал**

Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. И през трите финансови години, стойностите на коефициента на Рентабилност на собствения капитал са отрицателни, поради отчетените от дружеството загуби.

**Рентабилност на Собствения капитал (ROE)**

Към 31.12.2018 г. този показател е отрицателна стойност в размер на -0,046 и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0,046 лв. балансова загуба. През 2018 г. спрямо 2017 г., собствения капитал на дружеството нараства с 40,89 %.

### Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2018 г., показателят за Рентабилност намалява. През 2018 г., спрямо 2017 г. нетната загуба на дружеството се намалява, а сумата на актива нараства с 28,28 %.

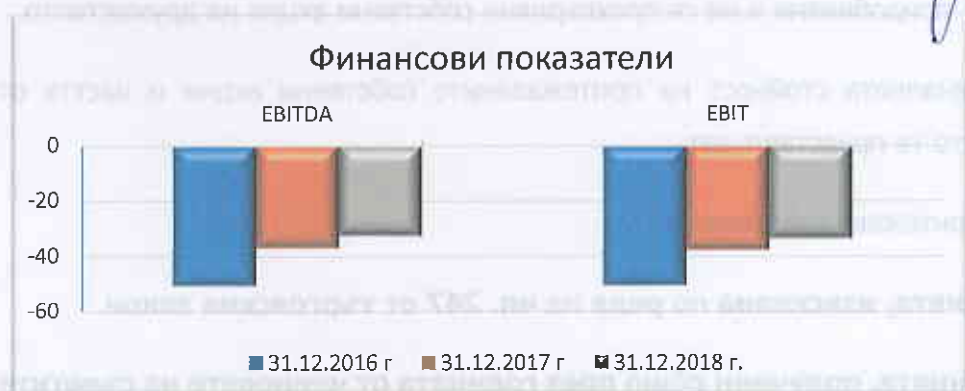
### Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2018 г. коефициентът е отрицателна стойност в размер на -0,058. През 2018 г. спрямо 2017 г., основния капитал на дружеството остава без промяна, като нетният финансовия резултат загуба се увеличава.



### УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

| Таблица № 7 | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| ЕБИТДА      | -51           | -37           | -33           |
| ЕБИТ        | -51           | -38           | -34           |

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

**IX. Всички важни събития, настъпили след дата на съставяне на годишния финансов отчет**

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността през 2018 г. не са възникнали други събития, които да изискват корекция на финансовия отчет или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа.

**X. Вероятно бъдещо развитие на дружеството**

През 2019 г. ръководството ще следва залегналия в Проспекта за първично публично предлагане на емисията варианти План за придобиване на недвижими имоти. Към момента на изготвяне на настоящия годишен доклад е в ход процедура по придобиване на недвижим имот в гр. Бургас, за което извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 15.01.2019 г., е дало своето одобрение по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

**XI. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност**

Поради специфичния предмет на дейност Дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

**XII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон**

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

През 2018 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството не притежава собствени акции.

### **XIII. Информацията, изисквана по реда на чл. 247 от търговския закон**

#### **1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

Получените от независимия член на Съвета на директорите възнаграждения за 2018 г. са в размер на 700.00 лв. Останалите членове на Съвета на директорите не получават и не са получавали възнаграждение.

#### **2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от капитала на дружеството.

#### **3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

#### **4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

| Таблица № 9<br>Име, фамилия | Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи   | Дружества, в които членът на Съвета на директорите упражнява контрол                                    |
|-----------------------------|--|---|
| Павел Бандилов              | Член на управителния съвет на кооперация „Е-Банкооп“.  | Няма  |
| Илиян Йорданов              | 1. Член на Съвета на директорите на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692<br>2. Управител в „БПД 9“ ЕООД с ЕИК 204772268.<br>3. Управител в „БПД Рент“ ЕООД с ЕИК 205048346.<br>4. Управител в „БПД 10“ ЕООД с ЕИК 205264365.                    | Няма  |
| Бойко Бойков                | 1. Управител на „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382<br>2. Управител на „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ООД, ЕИК 203407942<br>3. Управител на „София Ленд Риъл истейт“ ООД, ЕИК 203261897<br>4. Управител на „Джи Ви Би Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 204544973 | 1. „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382 – 75 %<br>2. „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ООД, ЕИК 203407942 – 100% |

**5. Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2018 г. не са сключвани подобни договори.

**6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

В изпълнение на решението на извънредното общо събрание на акционерите на 15 януари 2019 г. по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, Дружеството е стартирало процедурата по придобиване на недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън Пропърти Девелпмънтс 1“ ЕООД, със следните параметри: урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III. Към момента на изготвяне на настоящия годишен доклад е в ход процесът на набавяне на всички относими към изповядването на сделката пред нотариус документи. Имотът отговаря на всички критерии, търсени от Дружеството и е относим към профила на компанията. Договорената цена от 650 000 лв. без ДДС е по-ниска от посочената в пазарната оценка от 754 004 лв., т.е. имотът ще бъде придобит на цена по-ниска от пазарната, а това само по себе си е възможност за реализиране на печалба при евентуална бъдеща продажба.

През 2019 г. Дружеството възнамерява да придобие Логистичен парк БПД Русе - с обща площ 54 000 кв. м. и съществуваща сграда с 13 850 кв.м., г. със складови модули от 1 385 кв.м. и възможност за изграждане на сграда с РЗП 8 300 кв.м. По план, средствата, необходими за придобиването му, са приблизително 11 455 000 лв.

Дружеството ще продължи да следва залегналата в Проспекта за емисията варианти инвестиционна политика и да следи пазара на индустриални площи с цел придобиване на имоти, отговарящи на възприетите от Съвета на директорите критерии.

През 2019 г. Дружеството ще е продължи да спазва инвестиционната си политика с цел увеличаване на възвращаемостта на своите акционери и намаление на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

### **XIV. Наличие на клонове на предприятието**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

### **XV. Използваните от предприятието финансови инструменти**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

### **XVI. Допълнителна информация по Раздел VI „а“ от Приложение № 10 на Наредба № 2 на КФН**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не регистрира нетни приходи от продажби.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

- Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

**Таблица № 10**

(в хил.лв)

| ПРИХОДИ   | 2016      |            | 2017      |             | 2018     |
|---|-----------|------------|-----------|-------------|----------|
|   | 1         | %          | 2         | %           | 3        |
| <b>A. Приходи от дейността</b>                                      |           |            |           |             |          |
| <b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>                             |           |            |           |             |          |
| 1. Продукция  | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 2. Стоки  | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 3. Услуги   | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 4. Други  | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| <b>Общо за група I:</b>   | <b>0</b>  | <b>0%</b>  | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b> |
| <b>II. Приходи от финансираня</b>                                   | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| в т.ч. от правителството  | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| <b>Общо за група II:</b>  | <b>0</b>  | <b>0%</b>  | <b>0</b>  | <b>0%</b>   | <b>0</b> |
| <b>III. Финансови приходи</b>                                       |           |            | 0         |             |          |
| 1. Приходи от лихви   | 26        | 15%        | 30        | 100%        | 0        |
| 2. Приходи от дивиденди   | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове                | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| 5. Други  | 0         | 0%         | 0         | 0%          | 0        |
| <b>Общо за група III:</b>   | <b>26</b> | <b>15%</b> | <b>30</b> | <b>100%</b> | <b>0</b> |
| <b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>                 | <b>26</b> | <b>15%</b> | <b>30</b> | <b>100%</b> | <b>0</b> |

- Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството не е придобивало право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти през 2018 г.

- Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

#### **4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

#### **5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му**

Към 31.12.2018 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

#### **6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2018 г.**

През 2018 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

#### **7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

#### **8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем**

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

#### **9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем**

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател.

#### **10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

Към 31.12.2018 г. Дружеството е издало емисия ценни книжа варианти. Към края на 2018 г. вариантопритежателите не са упражнили притежаваните от тях варианти, респективно не е пристъпено към увеличаване на капитала на дружеството.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2018 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

**12. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Дружеството ще финансира покупката на имота в гр. Бургас със собствени средства. Придобиването му ще даде възможност за изграждане на складови и логистични площи, строителство по задание или производствена сграда.

Както е посочено и по-горе в настоящия годишен доклад, през 2018 г. е осъществено успешно записване на 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти на Дружеството. В тази връзка, считаме, че Дружеството няма да изпитва затруднения по осъществяването на инвестиционните си намерения.

Съгласно инвестиционния план през 2019 г. Дружеството възнамерява да придобие Логистичен парк БПД Русе с посочени по-горе параметри. Планираните средства за придобиването му са близо 11 455 000 лв., като покупката ще бъде финансирана с упражняването на част от записаните безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти на Дружеството. Налице е възможност за развитие на Логистичен парк БПД Русе с изграждането на допълнителна логистична база или производствена сграда с РЗП 8 300 кв. м.

**13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група**

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

#### **14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

#### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Дружеството, са представени по-горе в настоящия доклад.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

### **15. Информация за настъпили промени в управителния орган на дружеството**

През 2018 г. е извършена промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството, в изпълнение на решение на ОСА от 27.04.2018 г. Новите членове на СД – Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков, са вписани като такива в Търговския регистър по досието на дружеството на 03.06.2018 г.

През 2018 г. е извършвана промяна в представителството на Дружеството; считано от 03.06.2018 г. представляващ дружеството е Павел Бандилов.

През 2018 г. е назначен прокурист на Дружеството – Илиян Йорданов, считано от 14.03.2018 г.

### **16. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.**

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

### **17. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

### **18. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Към 31.12.2018 г. директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Деница Маркова:

тел. +359 (0)2 868 13 74, 0898 25 74 10

e-mail: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com)

### **XVII. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.**

През 2018 г. няма сделки с акциите на Дружеството.

### **XVIII. Друга информация по преценка на дружеството**

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2018 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

25.03.2019 г.

гр. София



Павел Бандилов, изпълнителен директор на

„БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ